

JUDUL SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM JUAL BELI TANAH DI  
LUAR PENGADILAN DI KECAMATAN PECANGAAN  
KABUPATEN JEPARA**

Diajukan untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan Pendidikan S1  
Program Studi Ilmu Hukum Ruang Lingkup Keperdataan



Oleh :

JONO

NIM : 2013-20-110

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS  
TAHUN 2015

HALAMAN PENGESAHAN

PENYELESAIAN SENGKETA DALAM JUAL BELI TANAH DI  
LUAR PENGADILAN DI KECAMATAN PECANGAAN  
KABUPATEN JEPARA

Diajukan untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan Pendidikan S1  
Program Studi Ilmu Hukum Ruang Lingkup Keperdataan

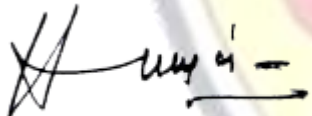
Oleh :

JONO  
NIM : 2013-20-110

Kudus, Februari 2015

Menyetujui :

Dosen Pembimbing I

  
RISTAMADJI, SH, MH

Dosen Pembimbing II

  
SUBARKAH, SH, M.Hum

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UMK



  
DR. JURRESNO, SH, M.Hum

**PERNYATAAN  
KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertandatangan dibawah ini, Nama : JONOI, NIM : 2013-20-110 dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Skripsi yang berjudul :” PENYELESAIAN SENGKETA DALAM JUAL BELI TANAH DI LUAR PENGADILAN DI KECAMATAN PECANGAAN KABUPATEN JEPARA” ini adalah hasil karya saya sendiri dan didalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi/ Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam kutipan, catatan kaki dan dalam daftar pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.
3. Apabila pernyataan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 di atas ternyata tidak benar, saya bersedia bertanggung jawab sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Kudus, Juli 2015

Yang menyatakan,



JONO



## KATA PENGANTAR

Puji syukur tak terhingga dan yang sedalam-dalamnya penulis haturkan kehadiran Allah SWT, karena atas berkat rahmat dan anugrah-Nyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : “PENYELESAIAN SENGKETA DALAM JUAL BELI TANAH DI LUAR PENGADILAN DI KECAMATAN PECANGAAN KABUPATEN JEPARA” ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Pendidikan Strata 1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, mulai dari awal perkuliahan sampai dengan penyusunan skripsi ini, maka akan sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati, perkenankan saya menghaturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. Suparno, S.H.,M.S., selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Sukresno, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
3. Bapak Ristamadji, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan wawasan dan membuka cakrawala berpikir saya selama mengikuti pembimbingan mulai dari penyusunan proposal sampai dengan skripsi selesai.
4. Bapak Subarkah, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai.
5. Bapak dan Ibu dosen pada Program Pendidikan Strata 1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus, yang telah memberikan ilmu yang

bermanfaat serta bimbingan di bidang akademis sehingga menambah wawasan saya selama mengikuti perkuliahan.

6. Pimpinan Sekretariat dan seluruh Staf Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus, yang telah dengan sepenuhnya membantu administrasi sehingga saya selesai dalam pendidikan Stra 1 ini.
7. Bapak Akhmad Santoso, Petinggi Gemulung Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara, selaku mediator penyelesaian sengketa jual beli tanah, yang telah memberikan waktu, tenaga dan layanan dalam penelitian skripsi ini.
8. Bapak A. Bunardi, Petinggi Pulo Darat Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara, selaku mediator penyelesaian sengketa jual beli tanah, yang telah memberikan waktu, tenaga dan layanan dalam penelitian skripsi ini.
9. Bapak Aksol Amri, Petinggi Desa Kaliombo, Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara, selaku mediator penyelesaian sengketa jual beli tanah, yang telah memberikan waktu, tenaga dan layanan dalam penelitian skripsi ini.
10. Bapak A. Richwan, Petinggi Desa Rengging, Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara, selaku mediator penyelesaian sengketa jual beli tanah, yang telah memberikan waktu, tenaga dan layanan dalam penelitian skripsi ini.
11. Semua responden para pihak yang terlibat sengketa jual beli tanah di Desa Gemulung, Pulo Darat, Kaliombo dan Desa Rengging dan responden di instansi terkait, yang telah memberikan waktu, tenaga dan layanan dalam penelitian skripsi ini.
12. Teman-temanku seangkatan yang telah memberikan dorongan semangat, sehingga selesai skripsi ini.
13. Sangat teristimewa serta yang paling tidak terlupakan, anak-anak dan isteriku tersayang dan seluruh keluarga dan kerabat, yang siang dan malam memberi

semangat dan iringan doa, sehingga saya dapat menyelesaikan studi dengan meraih gelar Sarjana Hukum.

Saya menyadari bahwa skripsi ini belumlah sempurna bahkan jauh dari sempurna. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan masukan, saran bahkan kritik yang membangun bagi penyempurnaan maupun perbaikan Skripsi ini. Pada akhirnya penulis sangat berharap semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum.

Kudus, Juli 2015

Penulis

JONO





## HALAMAN PERSEMBAHAN

"Dan Allah menjadikan bumi untukmu sebagai hamparan, supaya kamu menjalani jalan-jalan yg luas di bumi itu". (QS 71:19-20)

"Harta itu hijau lagi manis, maka barangsiapa yang mencarinya untuk kedermawanan dirinya maka harta itu akan memberkahinya". (HR. Bukhari)

"Kekayaan (yang hakiki) bukanlah dengan banyaknya harta. Namun kekayaan (yang hakiki) adalah hati yang selalu merasa cukup." (HR. Bukhari Muslim)

"Barang siapa yang bersabar atas kesulitan dan himpitan kehidupannya, maka aku akan menjadi saksi atau pemberi syafaat baginya pada hari kiamat". (HR. Tirmidzi).

Menuntut ilmu adalah taqwa. Menyampaikan ilmu adalah ibadah. Mengulang-ulang ilmu adalah zikir. Mencari ilmu adalah jihad (Imam Ghazali)

"Untuk benar-benar menjadi besar, seseorang harus berdampingan dengan orang lain, bukan di atas orang lain". (Charles de Montesquieu)

"Kebesaran seseorang tidak diukur dari kekuatannya, tapi diukur dari bagaimana dia berdiri tegap setiap kali dia terjatuh". (renungan)

"Pelajaran terbesar yang dapat aku pelajari dalam hidupku adalah aku masih harus banyak belajar". (renungan)

"Tersenyumlah jika kamu dihina karena itu tanda sebentar lagi kamu akan ditinggikan. Tuhan Maha Adil". (renungan)

"Kebahagiaan hidup ini tidak sekedar apa yang bisa kita peroleh, tetapi terlebih mengenai apa yang bisa kita bagi". (renungan)

Kupersembahkan untuk :

- yang kusayangi anak-anak, isteri dan keluargaku
- semua guruku, dan
- sahabat-sahabatku

## ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Dalam Jual Beli Tanah Di Luar Pengadilan Di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara”, mempunyai latar belakang bahwa masyarakat lebih memilih penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di desa dengan mediator Petinggi. Tujuan yang dicapai adalah : 1) untuk mengetahui penyelesaian sengketa dalam jual beli tanah di luar pengadilan di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara; 2) untuk mengetahui kendala-kendala yang muncul dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah di luar pengadilan di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara; dan 3) untuk menemukan bagaimana mengoptimalkan penyelesaian sengketa jual beli tanah diluar pengadilan.

Pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis, sehingga diperlukan data primer yang diperoleh dengan wawancara dan kuesioner, dan data sekunder sengan studi kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan : Penyelesaian sengketa dalam jual beli tanah di luar pengadilan di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara dilakukan dengan cara mediasi di desa dengan mediator Petinggi atas kehendak dan itikad baik para pihak, dengan disaksikan dua perangkat desa. Tahapan mediasi dengan kaukus, mempertemukan para pihak, jika ada kesepakatan dibuatkan “kesepakatan perdamaian”. Keberhasilan mediasi kecuali didorong dan diarahkan Petinggi juga adanya kemauan saling mengalah para pihak dan pengaruh kultur sebagai kearifan lokal. Isi kesepakatan perdamaian semuanya telah dilaksanakan oleh para pihak; b) Kendala-kendala yang muncul dibedakan kendala internal dan eksternal. Kendala internal berupa : a) waktu pelaksanaan mediasi tidak dibatasi secara limitatif, karena mengutamakan mediasi berhasil, sehingga tidak muncul masalah dikemudian hari; b) belum adanya aturan mengenai mediasi yang berlaku ditingkat desa, sehingga mediasi berjalan menurut daya kreasi dan kepiawaian masing-masing Petinggi; c) petinggi belum mempunyai pengetahuan yang cukup tentang hukum pertanahan; d) belum adanya pengetahuan yang cukup bagi Petinggi tentang nilai-nilai yang berlaku sebagai norma di lingkungan masyarakatnya; e) tingkat pendidikan petinggi masih rendah, belum semuanya berpendidikan S1; f) belum adanya ruang khusus untuk menyelenggarakan sidang mediasi tertutup untuk memberi kenyamanan, kebebasan berkehendak serta menjaga kerahasiaan para pihak; g) pelayanan mediator Petinggi belum baik; dan h) faktor politis yaitu Petinggi sulit bertindak netral jika salah satu pihak adalah pendukungnya saat Pilkades. Kendala eksternal berupa : a) ketidakhadiran salah satu pihak akan mengganggu proses mediasi; b) salah satu pihak tidak mau mengalah; dan c) cukup banyak warga masyarakat belum tahu mediasi. Penyelesaian sengketa jual beli tanah di luar pengadilan dapat berjalan optimal dilakukan dengan : a) sosialisasi mediasi kepada masyarakat; b) pendidikan Kepala Desa mengenai hukum pertanahan, khususnya aturan untuk menangani kasus pertanahan, serta diberikan bintek penanganan kasus dengan cara mediasi; c) perlu adanya peraturan yang menjadi pedoman para Kepala Desa untuk menyelenggarakan peradiln desa; dan d) “Kesepakatan Perdamaian” dituangkan menjadi “Akta Perdamaian” yang dibuat oleh Notaris, sehingga berkekuatan eksekutorial. Terutama kesepakatan perdamaian yang dibuat di BPN dan di desa.

Kata kunci : Mediasi, di luar pengadilan, Kesepakatan Perdamaian.



## DAFTAR ISI

<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	
	A. Latar Belakang .....	1
	B. Perumusan Masalah .....	12
	C. Tujuan Penelitian .....	12
	D. Kegunaan Penelitian .....	12
	E. Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA</b>	
	A. Jual Beli Tanah .....	15
	1. Jual Beli Tanah Sebelum UUPA .....	15
	2. Jual Beli Tanah Setelah Belakunya UUPA .....	18
	B. Sengketa Pertanahan .....	22
	C. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) .....	23
	1. APS Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 ...	24
	2. APS Menurut PERMA Nomor 1 Tahun 2008 .....	29
	3. APS Melalui Kepala Adat .....	38
	4. APS Melalui BPN .....	43
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN</b>	
	A. Metode Pendekatan .....	50
	B. Spesifikasi Penelitian .....	52
	C. Metode Penentuan Sampel .....	52
	D. Metode Pengumpulan Data .....	54
	E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data .....	56

F. Metode Analisis Data . . . . .	56
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Penyelesaian Sengketa Dalam Jual Beli Tanah di Luar	
Pengadilan di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara . . . . .	58
B. Kendala-kendala Yang Muncul Dalam Penyelesaian Sengketa	
Jual Beli Tanah di Luar Pengadilan di Kecamatan Pecangaan	
Kabupaten Jepara . . . . .	98
C. Mengoptimalkan Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Di	
Luar Pengadilan . . . . .	103
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan . . . . .	109
B. Saran . . . . .	111
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	